

- - - Mexicali, Baja California, a cuatro de marzo del año dos mil veinticuatro.- - -

- - - **VISTOS** para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], según expediente número **244/2022**, y.- - -

- - - **RESULTANDO** - - - **10.-** Por

escrito presentado ante Oficialía de partes común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, en fecha veintidós de marzo del año dos mil veintidós, compareció el C. [REDACTED], demandando en la vía Sumaria Civil a [REDACTED], por las siguientes prestaciones: *“A. Que el C. [REDACTED] responda por los daños y perjuicios de la cosa arrendada que sufrió con motivo de incendio ocasionado por su culpa y/o negligencia en el bien inmueble identificado con clave catastral [REDACTED], ubicado sobre Calle [REDACTED] [REDACTED] Mexicali, Baja California.*

B. Que este H. Juzgado condene y responsabilice al C. [REDACTED] [REDACTED] por el pago de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contrato de arrendamiento debido al incendio imputable al demandado.

C. Con motivo del incumplimiento del contrato de arrendamiento imputable al arrendatario, se decrete judicialmente la rescisión del contrato y restitución a favor del hoy actor el uso, goce y disfrute del bien inmueble identificado con clave catastral [REDACTED]. Ubicado sobre [REDACTED] [REDACTED] Mexicali, Baja California.

D. El pago de las rentas vencidas correspondientes a los periodos del 22 de julio del 2021 al 02 de marzo de 2022, prestación que asciende al importe de \$ [REDACTED] (Moneda Nacional), y las que se sigan generando con motivo de incumplimiento del contrato de arrendamiento.

E. El pago por concepto de mora pactado en el contrato de arrendamiento (Cláusula quinta) correspondiente al periodo de 01 de agosto del 2021 al 02 de marzo de 2022, computado a partir del 22 de julio de 2021 que incurrió en el incumplimiento de pago correspondiente por no haber devuelto el bien arrendado en tiempo y forma convenido, mora que será pagada al 1% a la renta mensual por cada día de mora.

F. El pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.” (Sic) haciendo al efecto, las consideraciones de hecho y de derecho que estimó pertinentes. -----

- - - 2.- Por auto de fecha veintinueve de marzo del año dos mil veintidós, se dió entrada a la demanda en la forma y vía propuesta, ordenándose al C. Actuario adscrito, emplazar al demandado, para que dentro del término de **cinco días** diera contestación a la misma, apercibido que de no hacerlo en dicho término se le tendría por confeso de los hechos que como propios se contienen en la demanda y se seguirá el Juicio en su rebeldía. Por igual, se tuvieron por admitidas en su totalidad las pruebas ofrecidas por la promovente por estar apegadas a derecho señalándose fecha para la audiencia de ley, y teniéndose por desahogadas aquellas que por su propia naturaleza no requirieron forma especial para tal evento, ordenándose de igual forma, al C. Actuario de este Juzgado citar a las partes del presente asunto para que comparecieran al local de este Juzgado a fin de poder llegar a un convenio judicial que pusiera término al procedimiento, en el entendido que de no comparecer sin justa causa se les tendría por manifestado su desinterés en conciliar sus intereses y se continuaría con la etapa de desahogo de pruebas conforme a lo dispuesto por el artículo 272 bis tercer párrafo del Código de Procedimientos Civiles local; en acuerdo que data del quince de febrero del año dos mil veintitrés, se tiene al C. [REDACTED] dando contestación a la demanda formulada, oponiendo al efecto las excepciones y defensas que estimó pertinentes, se admiten las pruebas ofrecidas y se señala fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia, de allí en adelante se continua el juicio por su diversas etapas hasta citar a las partes para oír Sentencia Definitiva la que ha llegado el momento de pronunciar y;-----

- C O N S I D E R A N D O ----- I.-

Que en atención a los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, *“Las Sentencias deben ser claras precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.”* *“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”* -----

----- II.- La actora solicita que con base

en el artículo 424 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se declare judicialmente la rescisión del contrato de arrendamiento que tiene celebrado con el demandado y se restituya al accionante en el goce y disfrute del bien inmueble objeto del contrato, sustentando su pretensión en lo siguiente: “...12.- Es el caso que el demandado [REDACTED] [REDACTED] derivado del incumplimiento de su obligación prevista en la CLAUSULA DECIMA SEGUNDA consistente en desocupar el bien arrendado en fecha 21 de julio de 2021, dejándolo en el mismo buen estado en el que lo recibió, es que se actualiza la cláusula TERCERA consistente en estar obligado al contrato sin que ello se entienda prorrogado en su beneficio el plazo. Por lo anterior es que el C. [REDACTED] ha sido omiso en cuanto a los pagos mensuales de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2021; enero, febrero marzo de 2022, así como el pago de la mora estipulada.13.- Que conforme al artículo 2299 del Código Civil del Estado de Baja California, el ahora demandado debía seguir pagando la renta al hoy actor de forma puntual dentro de los primero cinco (5) días de cada mes correspondiente, tal y como está establecido en el presente contrato de arrendamiento ajunto (clausula quinta).

Sin embargo, el hoy demandado de forma lesiva y furtiva abandonó (abdico) el bien inmueble identificado con clave catastral [REDACTED], ubicado sobre Calle [REDACTED], Mexicali, Baja California objeto del contrato de arrendamiento, a partir de la fecha en que ocurrió el siniestro de incendio en el bien inmueble en mención, con la finalidad de evadir su obligación de entregar el bien inmueble en las mismas condiciones en que le fue entregado, motivo por el cual me veo en la necesidad de demandar en la vía y forma propuesta, para tal efecto de que se decrete judicialmente el incumplimiento del presente contrato de arrendamiento, y el pago de los daños y perjuicios así como las rentas más respectiva penalidad de mora.” . - - - - -

- - - Al respecto el pasivo procesal se produjo: “...12.- El correlativo que se contesta es igualmente falso, ya que a partir del incendio de fecha 6 de agosto del 2020, el contrato de arrendamiento se terminó, tal y como lo expresa la fracción VI del artículo 2357 de la ley adjetiva aplicable a la materia, pues dispone que el arrendamiento termina por la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor. Situación que como se ha venido sosteniendo a lo largo del presente escrito, aconteció en la especie ya

que en virtud el incendio de fecha 6 de agosto del 2020 el inmueble material del presente juicio se destruyó en su totalidad sin responsabilidad para el arrendador o el arrendatario, haciendo imposible para el suscrito en mi carácter de arrendatario su uso y disfrute, por lo que al darse por terminado el contrato de arrendamiento celebrado por el suscrito con la ahora actora, cesó mi obligación de pagar la renta, haciendo entrega a la ahora actor del bien inmueble identificado con clave catastral [REDACTED] ubicado sobre [REDACTED] de esta ciudad de Mexicali.

No obstante lo anterior, habiendo ya hecho la entrega física y material del inmueble ya referido a la ahora actora, el suscrito seguí pagando la renta durante todo el año que duró el contrato de arrendamiento, tal y como se acreditara con todos y cada uno de los recibos correspondiente, los cuales se especifican en el capítulo de pruebas.

De igual forma es falso que el suscrito le deba la renta correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2021 y de enero, febrero y marzo del 2022, así como la supuesta mora que reclama, toda vez que como ya se ha dicho el contrato se dio por terminado el 6 de agosto del 2020, por las razones ya expuestas. Y aun suponiendo sin conceder que el contrato hubiera estado vigente aun después del incendio mencionado, el contrato tenía como fecha de vencimiento natural el 20 de julio del 2021, por lo que a partir de ahí cesaba la obligación de pagar la renta del inmueble materia de la presente controversia.

13.- El correlativo que se aquí se contesta es de igual forma falso, por las razones ya expuestas en la contestación al hecho anterior, al que me remito en obvio de repeticiones y por economía procesal.” -----

- - - Para acreditar lo anterior tenemos que la parte DEMANDADA ofreció prueba CONFESIONAL Y DECLARACION DE PARTE a cargo del C. [REDACTED], DOCUMENTAL PRIVADA consistente en 12 recibos por concepto de pago de renta correspondiente a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2020 y enero, febrero, marzo abril mayo y julio del 2021, PRUEBA TESTIMONIAL A CARGO DE LOS CC. [REDACTED], INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL. -----

Advirtiéndole que en audiencia que data del cinco de julio el año dos mil

veintitrés, el pasivo procesal se desistió del desahogo de la prueba de DECLARACION DE PARTE. -----

- - - **III.-** Ahora bien, la acción de terminación de contrato de arrendamiento por rescisión tiene lugar en cualquier tiempo mientras aquél se encuentre surtiendo efectos entre los interesados. -----

- - - En la especie tenemos que ambas partes refieren que *el local objeto de arrendamiento quedó totalmente destruido con motivo del incendio que tuvo lugar el 6 de agosto del 2020*, por lo que el contrato de renta, como arguye el demandado, terminó en esa fecha, atento a lo dispuesto por el artículo 2357 fracción VI del Código Civil para el Estado de Baja California, dispositivo legal que es como sigue:

- “ *El arrendamiento puede terminar:*
- I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;*
 - II.- Por convenio expreso;*
 - III.- Por nulidad;*
 - IV.- Por rescisión;*
 - V.- Por confusión;*
 - VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;*
 - VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;*
 - VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.”*

De lo anterior que la acción rescisoria deducida por el actor resulte improbadada, ya que no es dable declarar por rescindido un contrato que ya terminó (*por destrucción total de la cosa arrendada*).-----

- - - Devastación del local arrendado que en autos acreditada queda con las fotografías allegadas por el accionante, elaboradas por el Arq. Víctor Rodríguez, que obran glosadas en el expediente de fojas 19 a 21, que hacen prueba en contra de su oferente en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. -----

- - - Independientemente de lo anterior y con respecto al pago de rentas que reclama el actor, tenemos que durante la práctica de la prueba confesional ofrecida por el demandado a cargo del C. [REDACTED], el

actor absolvente, concretamente al dar respuesta a la posición número 7, acepta que le fueron pagadas todas y cada una de las mensualidades a que obliga el contrato de arrendamiento, anuencia a la que se le concede valor demostrativo conforme a lo dispuesto por el artículo 396 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, con lo que acreditado queda el cumplimiento por parte del arrendatario del pago de los 12 meses de vigencia del contrato de arrendamiento. -----

----- **IV.-** Por lo que al quedar demostrado en autos que el local objeto de arrendamiento fue destruido, la acción rescisoria sustentada en la falta de pago y devolución del objeto del arrendamiento, resulta improbada. -----

----- **V.-** En cuanto a las prestaciones solicitadas en los incisos A y B del libelo inicial, no son dables de atender en este procedimiento ya que versan sobre responsabilidad civil. De allí que se deje a salvo el derecho del actor para que promueva en la vía y forma legal que corresponda. -----

----- **VI.-** Así, conforme al resultado de las prueba analizadas tenemos que la parte actora no acreditó los hechos constitutivos de su acción, en tanto que la demandada acreditó su defensa, esto es, la destrucción del objeto del arrendamiento y el pago de las 12 mensualidades a las que se obligó en el contrato, no obstante que no pudo usar ni disfrutar el local dado en arrendamiento desde el 6 de agosto del 2020. Por lo que deberá absolverse al C. [REDACTED] de las prestaciones reclamadas, condenándose a la parte Actora al pago de los gastos y costas ocasionados con motivo del presente trámite, conforme a lo dispuesto por el artículo 141 fracción II del Código de Procedimientos Civiles en Vigor. -----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolver y se: -----

----- **RESUELVE** -----

----- **PRIMERO:-** La parte Actora [REDACTED] no demostró los hechos constitutivos de su acción, en tanto que la parte demandada [REDACTED], acreditó su defensa, en consecuencia. -----

----- **SEGUNDO:-** Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones reclamadas en los incisos C, D y E del libelo inicial.----- **TERCERO:-**

Se condena a la parte Actora a pagar en favor de la demandada, los gastos y costas ocasionadas con motivo de la tramitación del presente juicio, y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.----- **CUARTO:-** SE

DEJA A SALVO EL DERECHO DEL C. [REDACTED], con

respecto a la acción de responsabilidad civil, para que lo haga valer en la vía y forma que corresponda. ----- **QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**----- **A S Í** Definitivamente lo Sentenció y firma electrónicamente **la C. JUEZ SEGUNDO DE LO CIVIL, LICENCIADA MARIBEL MALDONADO DURAN**, por y ante su Secretaria de Acuerdos **LICENCIADA EDNA REFUGIO CORONADO ROJAS**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos **1 fracciones I, III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracciones I, II, 11, 12, 13** del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California. -----

244/2022
SUMARIO CIVIL
SENTENCIA DEFINITIVA

██████████ Vs. ██████████

MMD/ERCR

ACTUARIO

EN EL NÚMERO _____ DEL BOLETIN JUDICIAL DE
FECHA _____ SE HIZO LA PUBLICACION
DE LEY. CONSTE.
EN _____ A LAS DOCE HORAS SURTIO
EFECTOS LA NOTIFICACION ANTERIOR PUBLICADA EN EL
NUMERO _____ DEL BOLETIN JUDICIAL DE
FECHA _____ CONSTE.